

*Mme Amanda a vendu plusieurs biens immobiliers par l'intermédiaire de son notaire M. Confus à la société civile immobilière Immoazur. Par la suite, elle s'est rendue compte que parmi ces biens, elle avait vendu un lot, le n° 11, alors qu'elle ne le souhaitait pas. En effet, dans l'acte de vente, le lot était désigné comme un local de 60 m2 vide, alors qu'en réalité, il en fait 230 m2 et est occupé par un locataire dans le cadre d'un bail commercial.*

*Le notaire a contacté son confrère représentant les intérêts de la SCI afin de lui expliquer la situation et a bien insisté sur le fait que Mme Amanda n'envisageait pas de vendre ce bien.*

*Mais la SCI n'a rien voulu entendre. La venderesse a assigné la SCI en nullité de la vente.*

## **CORRIGE :**

Mme Amanda a vendu un ensemble de bien immobiliers dont un lot n° 11 censé être de 60 m2 vide, alors qu'il est en réalité de 230 m2 et occupé par un locataire. Elle ne souhaitait pas vendre ce bien et, en apprenant que le contrat avait été passé sur ce lot, elle a demandé à son notaire de l'empêcher. L'acquéreur n'a rien voulu entendre.

Est-ce que Mme Amanda peut obtenir la nullité de la vente et, si oui, sur quels fondements.

Deux arguments doivent être soulevés : d'une part, la nullité du contrat de vente (1). D'autre part, la responsabilité éventuelle du notaire (2).

## **La nullité de la vente d'immeuble pour erreur obstacle**

Il s'agit d'un problème de consentement, Mme Amanda n'ayant pas voulu vendre ce bien et ayant commis une erreur.

Mais il s'agit d'une erreur particulière en ce que Mme Amanda s'est trompée sur l'objet du contrat lui-même, c'est-à-dire le bien immobilier vendu et non pas seulement sur l'une de ses qualités.

L'article 1110 du Code civil n'est donc pas le plus pertinent. D'autant que l'erreur sur les qualités substantielles suppose, pour être cause de nullité du contrat, d'avoir été excusable (Soc. 3 juil. 1990).

Or, en l'espèce, il pourrait être reproché à la venderesse d'avoir été négligente en ne vérifiant pas par elle-même la contenance du lot désigné comme le lot n° 11.

Il paraît de ce fait plus judicieux d'invoquer l'erreur obstacle. En parallèle des erreurs prévues à l'article 1110, la jurisprudence a pu admettre, sous l'influence de la doctrine, d'annuler un contrat pour erreur faisant obstacle à la rencontre des volontés. Il s'agit du malentendu radical.

L'erreur peut porter sur la nature du contrat (l'un pense acheter, l'autre vendre) ou, comme en l'espèce, sur l'objet du contrat (un lot au lieu d'un autre).

L'avantage de ce fondement réside en deux points :

- la nullité est absolue en ce cas et non simplement relative (Paris, 8 juil. 1966)

- le caractère excusable de l'erreur n'a pas à être vérifié (Civ. 3e 1er fév. 1995 : Bull. civ. III, n° 36 ; Civ. 3e 21 mai 2008).

La Cour de cassation a eu l'occasion de statuer à l'occasion de faits similaires à ceux du présent cas. Par un arrêt du 21 mai 2008, la troisième Chambre civile a posé que la cour d'appel avait pu déduire de ses constatations, **sans être tenue de procéder à une recherche sur le caractère inexcusable de l'erreur**, que l'erreur de Mme X sur l'objet même de la vente, laquelle faisait **obstacle à la rencontre des consentements**, devait entraîner l'annulation de la vente (Contrats, conc., conso. oct. 2008, comm. 224, L. LEVENEUR).

En l'espèce, Mme Amanda pourra donc obtenir la nullité absolue du contrat de vente en se fondant sur l'erreur obstacle.

## **L'éventuelle responsabilité du notaire**

Si Mme Amanda devait subir en outre un préjudice que la seule nullité ne suffirait pas à réparer, elle pourrait obtenir des dommages-intérêts en arguant de la responsabilité professionnelle de son notaire, Me Confus. Le fondement devrait être celui de la responsabilité délictuelle selon la jurisprudence (Civ. 1ère 12 avril 2005 : Bull. civ. I, n° 178 entre autres), c'est-à-dire l'art. 1382 du Code civil.